

**Nájemní smlouva**  
uzavřená podle § 663 a násl. obč. zák.

**Město Bruntál**

se sídlem: Nádražní 20, PSČ: 792 01 Bruntál  
zast. starostou města Bc. Stanislavem Navrátillem  
IČ: 00295892  
(dále jen pronajímatel)  
na straně jedné

a

**Nemocnice s.r.o. Rýmařov**

společnost s ručením omezeným  
se sídlem: Rýmařov, Hornoměstská 549/16, PSČ: 795 01  
zast. jednatelem společnosti MUDr. Mariánem Olejníkem  
IČ: 47668989  
zapsána v OR u KS Ostrava, oddíl C, vložky 4854  
(dále jen nájemce)  
na straně druhé

Touto smlouvou se upravuje nájemní vztah mezi smluvními stranami k předmětu nájmu níže vymezeném

t a k t o:

**I.**

Pronajímatel je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitostí - budov a pozemků:

- objekt občanské vybavenosti č.p. 991 spolu s parc.č. 2636/1 - zastavěná plocha a nádvoří  
(hlavní budova nemocnice),
- objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu s parc.č. 2636/2 - zastavěná plocha a nádvoří  
(objekt kotelny),
- objekt občanské vybavenosti č.p. 994 spolu s parc.č. 2640/1 - zastavěná plocha a nádvoří  
(doprava),
- objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu s parc.č. 2640/2 - zastavěná plocha a nádvoří  
(údržba),
- objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu s parc.č. 2640/3 - zastavěná plocha a nádvoří  
(jídlna),
- objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu s parc.č. 2643 - zastavěná plocha a nádvoří  
(sklad),
- objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu s parc.č. 2644/1 - zastavěná plocha a

- nádvoří  
(interna),  
- objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu s parc.č. 2644/2 - zastavěná plocha a  
nádvoří  
(JIP),  
- objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu s parc.č. 2646 - zastavěná plocha a nádvoří  
(dílňny),  
- objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu s parc.č. 4186/1 - zastavěná plocha a  
nádvoří  
(poliklinika),  
- objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu s parc.č. 4186/3 - zastavěná plocha a nádvoří  
(vrátnice + krček),  
vše v k.ú. Bruntál-město na LV 1870.

Uvedené nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, pro okres Bruntál, obec Bruntál, katastrální území Bruntál - město.

Pronajímatel prohlašuje, že je s předmětnými nemovitostmi oprávněn nakládat a že vlastnické vztahy ode dne vyhotovení výpisu z katastru nemovitostí nedoznaly změn.

## **II. PŘEDMĚT NÁJMU A ÚČEL NÁJMU**

1. Předmětem nájmu jsou tyto nemovitosti:

- objekt občanské vybavenosti č.p. 991 spolu se zastavěnou částí parc.č. 2636/1 - zastavěná plocha a nádvoří (hlavní budova nemocnice),
  - objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu s parc.č. 2636/2 - zastavěná plocha a nádvoří (objekt kotelny),
  - objekt občanské vybavenosti č.p. 994 spolu se zastavěnou částí parc.č. 2640/1 - zastavěná plocha a nádvoří (doprava),
  - objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu se zastavěnou částí parc.č. 2640/2 - zastavěná plocha a nádvoří (údržba),
  - objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu se zastavěnou částí parc.č. 2640/3 - zastavěná plocha a nádvoří (jídlna),
  - objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu s parc.č. 2643 - zastavěná plocha a nádvoří (sklad),
  - objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu se zastavěnou částí parc.č. 2644/1 - zastavěná plocha a nádvoří (interna),
  - objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu se zastavěnou částí parc.č. 2644/2 - zastavěná plocha a nádvoří (JIP),
  - objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu se zastavěnou částí parc.č. 2646 - zastavěná plocha a nádvoří (dílňny),
  - objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu se zastavěnou částí parc.č. 4186/1 - zastavěná plocha a nádvoří (poliklinika),
  - objekt občanské vybavenosti bez č.p. spolu s parc.č. 4186/3 - zastavěná plocha a nádvoří (vrátnice + krček),
- dále „Předmět nájmu“.

Nedílnou součástí této smlouvy, jakožto příloha č. 1, je půdorysné zakreslení pronajatých

nemovitostí.

2. Pronajímatel přenechává do nájmu za úplaty shora uvedené nemovitosti nájemci v souladu s § 663 a násl. obč. zák. jako celek za účelem poskytování **komplexní zdravotní nemocniční péče ústavní, komplementární a ambulantní péče, včetně pohotovostní služby** a služeb souvisejících s tímto účelem a to v rozsahu přílohy č. 3 této smlouvy – garance zdravotní péče, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že rozsah předmětu nájmu (rozsah pronajatých nemovitostí) bude zužován nebo rozšiřován dodatky ke smlouvě, včetně výše nájmu.

Účastníci se zavazují, že po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí v rámci dostavby operačních sálů, podepsat dodatek k této smlouvě, kterým se bude měnit změna rozsahu užívání nemovitostí a ploch včetně výše nájmu.

### III.

Tato nájemní smlouvy se uzavírá na dobu určitou od 1.12.2005 do 30.11.2025.

### IV.

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání nemovitostí uvedených v čl. II/1 této smlouvy nájemné v celkové výši **1.700.000.-Kč (slovy: jedenmilionšedmsettisíc korun českých)** ročně.
2. Roční nájemné je splatné ve čtyřech rovnoměrných splátkách, které činí 425.000,-Kč, vždy k 15. dni druhého měsíce toho kterého příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Bruntál, č.ú. 190000525-771/0100, s vyznačením variabilního symbolu 2132, specifický symbol 47668989. Propočet alikvotu za kratší období než kalendářní rok se stanoví ve výši 1/12 za každý i započatý měsíc trvání nájmu.

Úhradou nájemného se podle této smlouvy rozumí den, kdy dojde k připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.

3. Nájemné se zvyšuje o míru inflace, kterou vyhláší Český statistický úřad vždy za uplynutý kalendářní rok. Nájemné se takto zvýší o % úředně vyhlášené inflace s účinností od prvního čtvrtletí následujícího po jeho vyhlášení. Promítnutí míry inflace do nájemního oznámení pronajímatel nájemci písemnou formou
4. Pro případ prodlení s úhradou nájemného ze strany nájemce po dobu delší než 10 kalendářních dnů si účastníci sjednávají smluvní pokutu, a to ve výši 0,02% z dlužné částky za každý den prodlení.

### V.

## PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

1. Nájemce se seznámil se stavebně-technickým stavem nemovitostí a se způsobem obsluhy strojně-technologického zařízení na místě samém a nemovitostí jak stojí a leží přejímá do užívání.

2. Nájemce byl před podpisem této smlouvy seznámen se skutečností, že předmět nájmu lze dle stavebně-technického provedení a kolaudačního rozhodnutí užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popřípadě se stavebním povolení. Změny ve způsobu užívání s stavby jsou přípustné jen na základě rozhodnutí stavebního úřadu o změně v užívání stavby.

3. Nájemce je povinen:

- a) plnit v pronajatém majetku povinnosti vlastníka vyplývající z obecně závazných požárních, bezpečnostních, hygienických předpisů,
- b) uzavřít svým jménem a na svůj náklad smlouvy na dodávku energie, vody, splaškové vody a další druhy dodávek a služeb, souvisejících s užíváním pronajatého majetku,
- c) hospodařit s majetkem pronajímatele se šetrností a odbornou péčí řádného hospodáře a využívat jej k zajišťování účelu dle čl. II. této smlouvy,
- d) pečovat o řádnou údržbu a opravy pronajatého majetku a zajistit předepsané pravidelné kontroly a revize v rozsahu dle čl. VI. této smlouvy,
- e) neprodleně hlásit pronajímateli případnou nutnost oprav většího rozsahu nebo vznik havarijního stavu.

Užívání movitých věcí ve vlastnictví pronajímatele nájemcem bude řešeno zvláštní smlouvou.

4. Nájemce se zavazuje, že na písemnou výzvu pronajímatele učiněnou nejpozději tři dny předem umožní pověřené osobě nebo osobám pronajímatele vstup na předmět nájmu za účelem provedení kontroly stavu nemovitostí.
5. Pro případ provádění technického zhodnocení na předmětu nájmu se účastníci dohodli, že ohledně realizace provádění každého technického zhodnocení bude účastníky odsouhlasen záměr a cenový rozsah technického zhodnocení, který bude objektivizován výběrovým řízením, ve kterém budou mít zastoupení obě strany tohoto smluvního vztahu (u menších zhodnocení (specifikace výše Kč) musí být cena cenou obvyklou v místě a čase plnění oceněná např. ceníkem ÚRS) a teprve následně vypracován a podepsán dodatek k této smlouvě, který bude řešit udělení souhlasu, způsob provádění technického zhodnocení a způsob vypořádání technického zhodnocení.
6. Pronajímatel se zavazuje udržovat na své náklady nemovitosti určené k předmětu nájmu zejména pak veškeré budovy a prostory, které jsou rovněž předmětem nájmu v provozně-stavebně technickém stavu.

## VI.

Nájemce provádí svým jménem a ze svého účtu na svůj účet hradí veškeré drobné opravy a údržbu pronajatého majetku.

Za drobné opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kováním klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
- d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro předmětu nájmu,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy měřičů tepla a teplé vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů, etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů výše uvedených. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v předchozích odstavcích, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2.000,-Kč. Provádí-li se na této věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

## VII.

1. Smluvní vztahy končí dnem sjednaným v této smlouvě nebo jejím písemném dodatku.
2. Před uplynutím této doby je možno smluvní vztahy ukončit ze strany pronajímatele výpovědí, a to z důvodů:
  - a) porušení povinností nájemce zachovat strukturu zdravotní péče specifikované v příloze č. 3 této smlouvy,
  - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II této smlouvy;
  - c) nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného ve stanovené výši více než 14 kalendářních dnů.

Pro případ uplatnění výpovědi smluvního vztahu ze shora uvedených důvodů si účastníci stanovili 6-měsíční výpovědní lhůtu a ta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena třetí pracovní den po písemném odeslání.

## VIII.

Pronajímatel se zavazuje, že pokud bude chtít předmět nájmu nebo jeho část zcizit, a to jak úplatně tak i bezúplatně, nabídne jej nejdříve k prodeji nájemci, a to za cenu prokazatelně nabídnutou třetí osobou, nejméně však za cenu stanovenou znaleckým posudkem

vyhotoveným znalcem odsouhlaseným oběma stranami.

## **IX.**

1. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu pouze s předchozím výslovným a písemným souhlasem pronajímatele.
2. Tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění a byly splněny podmínky pro její uzavření stanovené tímto zákonem.
3. Znění této smlouvy bylo schváleno na 67. schůzi Rady města Bruntálu konané dne 4.10.2005 pod číslem usnesení 2855/67.
4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinností dnem podpisu této smlouvy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý obdrží po dvou stejnopisech.
6. Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli a že jí rozumí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tísní, ani za nákladně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Bruntále, dne 6.10.2005

### **Přehled příloh, které jsou nedílnou součástí této smlouvy:**

**Příloha č. 1** - půdorysné zakreslení pronajatých nemovitostí,

**Příloha č. 2** - povinnosti nájemce ve vztahu k požární ochraně stanovené ve smyslu stanovení § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů,

**Příloha č. 3** - garance zdravotní péče,

**Příloha č. 4** - nabídka nájemce doručená Městu Bruntál.

.....  
**Město Bruntál**  
**zastoupené starostou města**  
Bc.Stanislavem Navrátilem  
pronajímatel

.....  
**Nemocnice s.r.o. Rýmařov**  
**zastoupená jednatelem společnosti**  
MUDr. Mariánem Olejníkem  
nájemce